

# Århus Kommune

## Lokalplan nr.

---

# 730

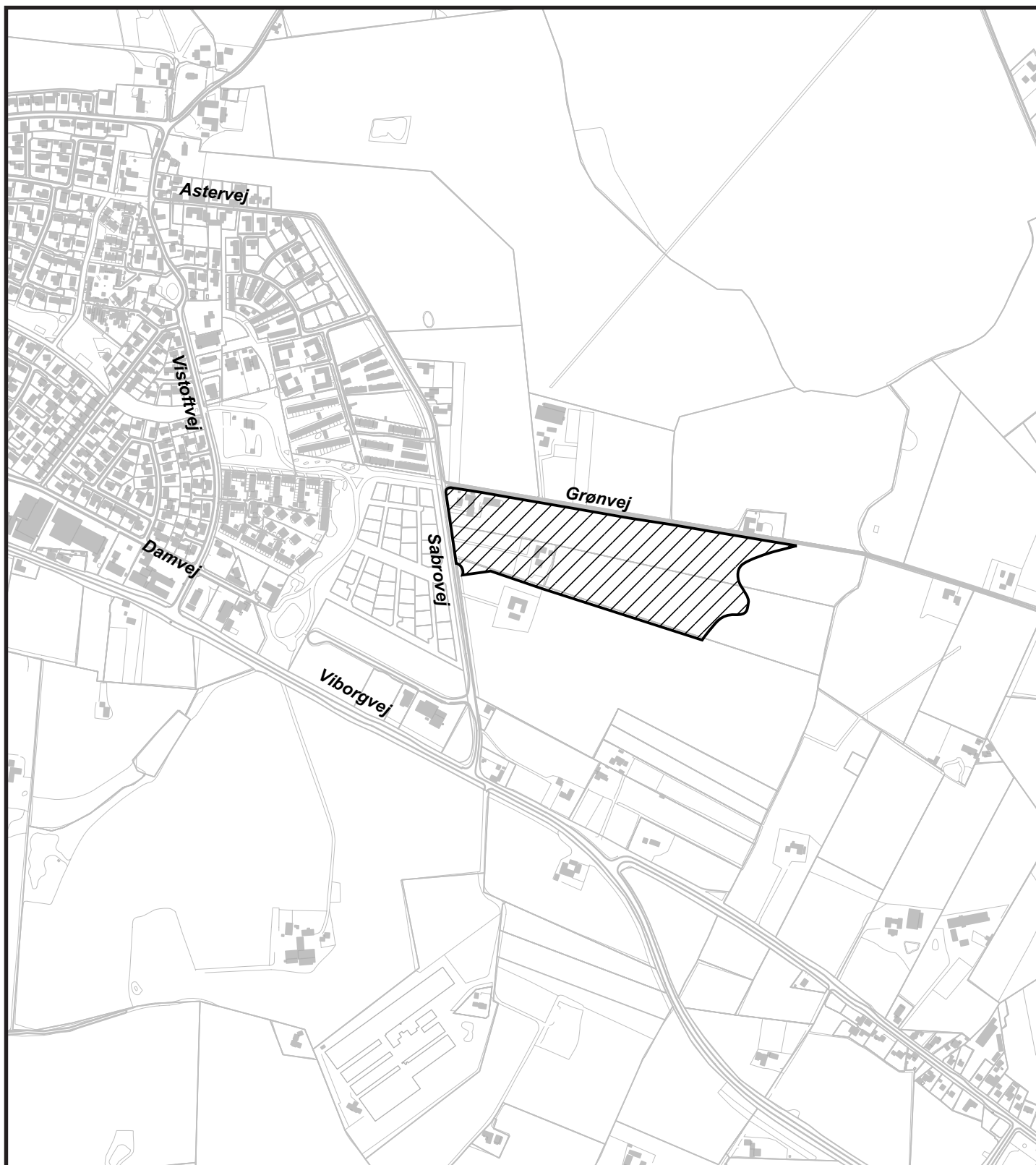
Boligområde ved Grønvej og Sabrovej, Sabro



## Lav boligbebyggelse ved Grønvej og Sabrovej, Sabro

Indeholder tillæg nr. 85 til Kommuneplan 2001

# 730



Statistikområde/distrikt nr.: 08.00

Registreringskortblad nr.: 33

---

## Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og den **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Næst bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer bestemmelserne i det andet afsnit og til sidst kommer siden med underskrifter og dato for offentliggørelse af lokalplanen.

---

## Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen  
Kalkværksvej 10  
8100 Århus C  
<http://www.aarhus.dk/kommune/lokalplaner>  
Tlf. 89 40 26 40, 2641 og 2628

---

## Lokalplanen kan ses og købes hos

Borgerservice på Rådhuset og Åby Bibliotek

8100 Århus C.  
Tlf. 89 40 22 22

---

## Kortgrundlag

© Århus Kommune, Teknik og Miljø.

---

## Lokalplanen er udarbejdet af

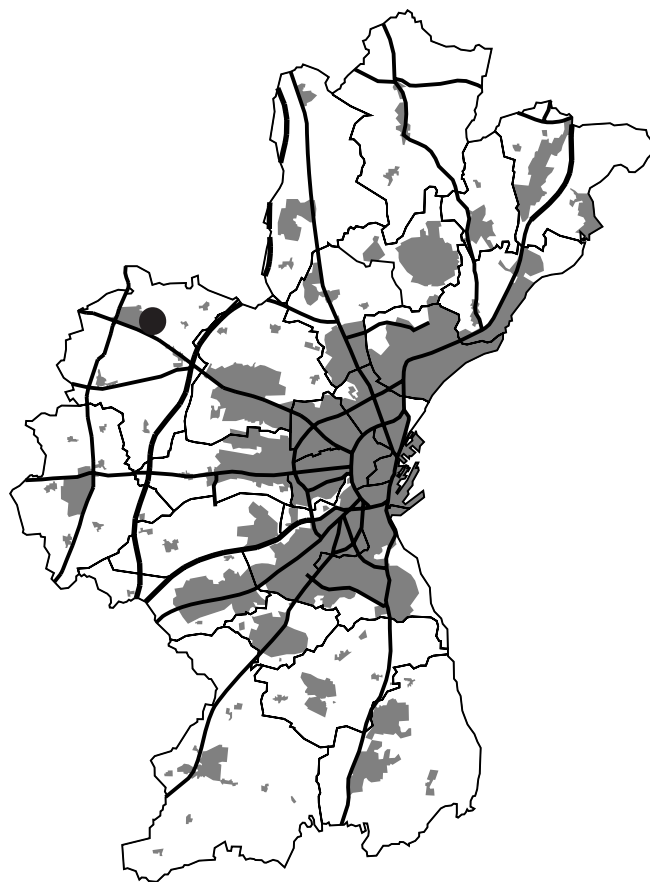
Planlægning og Byggeri, Byplanafdelingen

i samarbejde med

Bruun & Bundgaard Aps  
Rodelundvej 57  
8680 Ry  
Tlf. 8689 8080

---

## Her ligger lokalplanområdet



# ÅRHUS KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 730

Boligområde ved Sabrovej og Grønvej, Sabro.

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	Side
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. ....	2
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
§ 1. Formål .....	7
§ 2. Område og opdeling .....	7
§ 3. Anvendelse .....	8
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. Trafikforhold .....	10
§ 6. Teknisk forsyning .....	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m. ....	11
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	14
§ 9. Opholdsareal, hegn og beplantning .....	15
§ 10. Støjforhold .....	16
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	16
§ 12. Grundejerforening .....	16
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	17
<b>LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER</b>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. ....	18
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	
Retsvirkninger af lokalplanen .....	23
<b>Tillæg nr. 85 til Kommuneplan 2001</b> .....	24
<b>LOKALPLANKORT</b> .....	Bilag
Vedtagelsespåtegninger .....	25

# LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

## Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et område beliggende øst for Sabro by på østsiden af Sabrovej. Mod nord grænser området op til Grønvej. Mod syd grænser området op til et nyt boligområde, lokalplan nr. 731, der er under udarbejdelse, og mod øst afgrænses området af landbrugsarealer.

Lokalplanområdet, der er ca. 90.600 m<sup>2</sup> stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone.

## Beskrivelse af området

Terrænet er jævnt faldende fra nordvest til sydøst fra ca. kote 85 til kote 66,5. I området ligger der 2 mindre landbrugsejendomme. Fra områdets højest beliggende arealer er der udsigt mod øst og sydøst.



*Østlige del af lokalplanområdet set fra Grønvej mod syd-øst.*

## Planens baggrund og mål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at tilvejebringe et varieret udbud af boligtyper fordelt på enfamiliehuse, dobbelthuse, og rækkehuse.

## Planens hovedtræk

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sabrovej via en ny rundkørsel som er udlagt i lokalplan nr. 672 og en ny fordelingsvej, som samtidig giver adgang til boligområdet syd for. Langs fordelingsvejen plantes der allétræer.

Området er opdelt i 4 områder til hver sin anvendelse.

Område I, består af 6 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde og gårdhavehuse. Område II, består af ca. 26 grunde til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og dobbelthuse. Område III, udlægges til fælles friarealer. Område IV, udlægges til naturområde.

Mod syd udlægges et fælles friareal. Arealet vil komme til at grænse op til det kommende fælles friareal i området syd for. Tilsammen vil de udgøre en grøn kile mellem de to nye boligområder.

Mod øst, for enden af den grønne kile, udlægges et større naturområde. Området forbliver i landzone og vil fremstå som et uopdyrket oplejet naturområde med beplantning, vandgrøfter og regnvandsbassin.

Langs Sabrovej etableres et grønt bælte for at give Sabrovej et grønt præg. Dette grønt bælte skaber samtidig større afstand mellem bebyggelsen og vejen, så det ikke er nødvendigt at etablere en støjskærm.

Langs Grønvej etableres et 3 m bredt, afskærmende plantebælte.

Illustrationsplanen på side 4 viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud.

## Antal boliger

### Område I

I lokalplanens § 7 stk. 2 er der angivet hvor mange etagemeter, der maksimalt må opføres som tæt-lave boliger, inden for område I. Med en gennemsnitsstørrelse på ca. 100 m<sup>2</sup> giver planen mulighed for opførelse af ca. 87 tæt-lav boliger.

### Område II

I området kan der opføres enfamiliehuse og dobbelthuse. Med en fordeling mellem enfamiliehuse og dobbelthuse, som vist på illustrationsplanen, vil der kunne opføres ca. 39 boliger. Ved en udnyttelse udelukkende til enfamiliehuse, vil der kunne opføres ca. 28 enfamiliehuse.





Luffoto af lokalplanområdet og den østligste del af Sabro, set fra syd-øst.



Illustrationsplan, der viser hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud.

## Bebyggelsens udseende

### Område I

Ny bebyggelse inden for området skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på lokalplankortet og udføres med samme tagformer og i samme materialer. Tagene skal udformes med symmetriske saddeltage og udføres med ca. 30° taghældning og belægges med tagsten eller tagpap med listedækning. Facaderne skal hovedsagelig udføres i teglsten evt. med mindre pudsede partier, eller lette partier med f.eks. træ- eller pladebeklædning, suppleret med partier af glas.

Mindre bygninger så som vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende, må udføres i andre materialer og med en anden taghældning.

### Område II

Planen indeholder ikke bestemmelser om udseendet af bebyggelsen, men den indeholder en bestemmelse om, at bebyggelsen skal placeres med den længste facade i de facadebyggelinier, der er vist på lokalplankortet.



*Udsigt over landskabet nord for lokalplanområdet set fra Grønvej mod nord-øst.*

## Beplantning

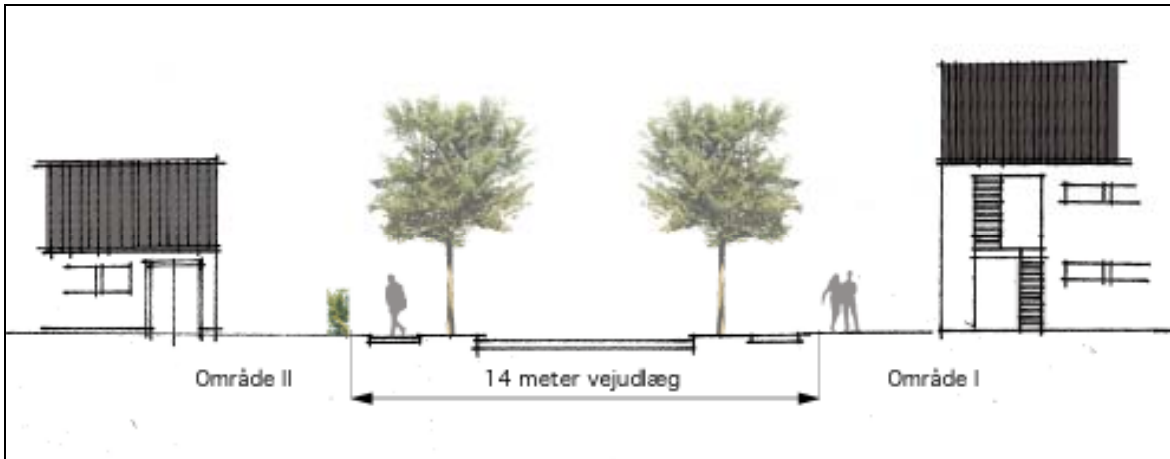
Planen indeholder bestemmelser om etablering af et 3 m bredt plantebælte i områdets nordlige afgrænsning mod Grønvej, beplantning langs vest-siden af delområde IV, træbeplantning langs Sabrovej samt bestemmelse om plantning af allétræer langs den interne fordelingsvej.

## Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Sabrovej via en ny rundkørsel, der er udlagt i lokalplan nr. 672.



Med udmunding i rundkørslen, etableres der en ny fordelingsvej, som også giver adgang til det kommende boligområde syd for lokalplanområdet. Fordelingsvejen tænkes anlagt som en ca. 6,5 m bred vej med vejtræer og fortov i begge sider, vejtræerne tænkes placeret mellem kørebanen og fortovene (se skitsen herunder).



*Principskitse visende et tværsnit i vej B-C set mod øst.*

Fordelingsvejen B-C, der p.g.a. oversigtsforholdene fartdæmpes til 30 km/t, giver direkte adgang til alle storparcellerne. Adgangen til grundene til åben-lav boliger, sker fra 5 blinde veje, som tilsluttes fordelingsvejen.

Der sikres i lokalplanen stiadgang til Grønvej og dermed adgang videre til det eksisterende stinet vest for Sabrovej. Endvidere sikres der sammenhæng med stinettet i den kommende lokalplan mod syd.



*Grønvej løber ind i Sabrovej, set mod syd.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

## § 1. Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

- at området anvendes til en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,
- at boligområdet opdeles i mindre, overskuelige enheder,
- at bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn,
- at fælles friarealer disponeres på en hensigtsmæssig måde, og indgår i sammenhæng med grønne områder i naboområderne,
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området, og
- at en del af landzonearealerne i lokalplanområdet overføres til byzone.

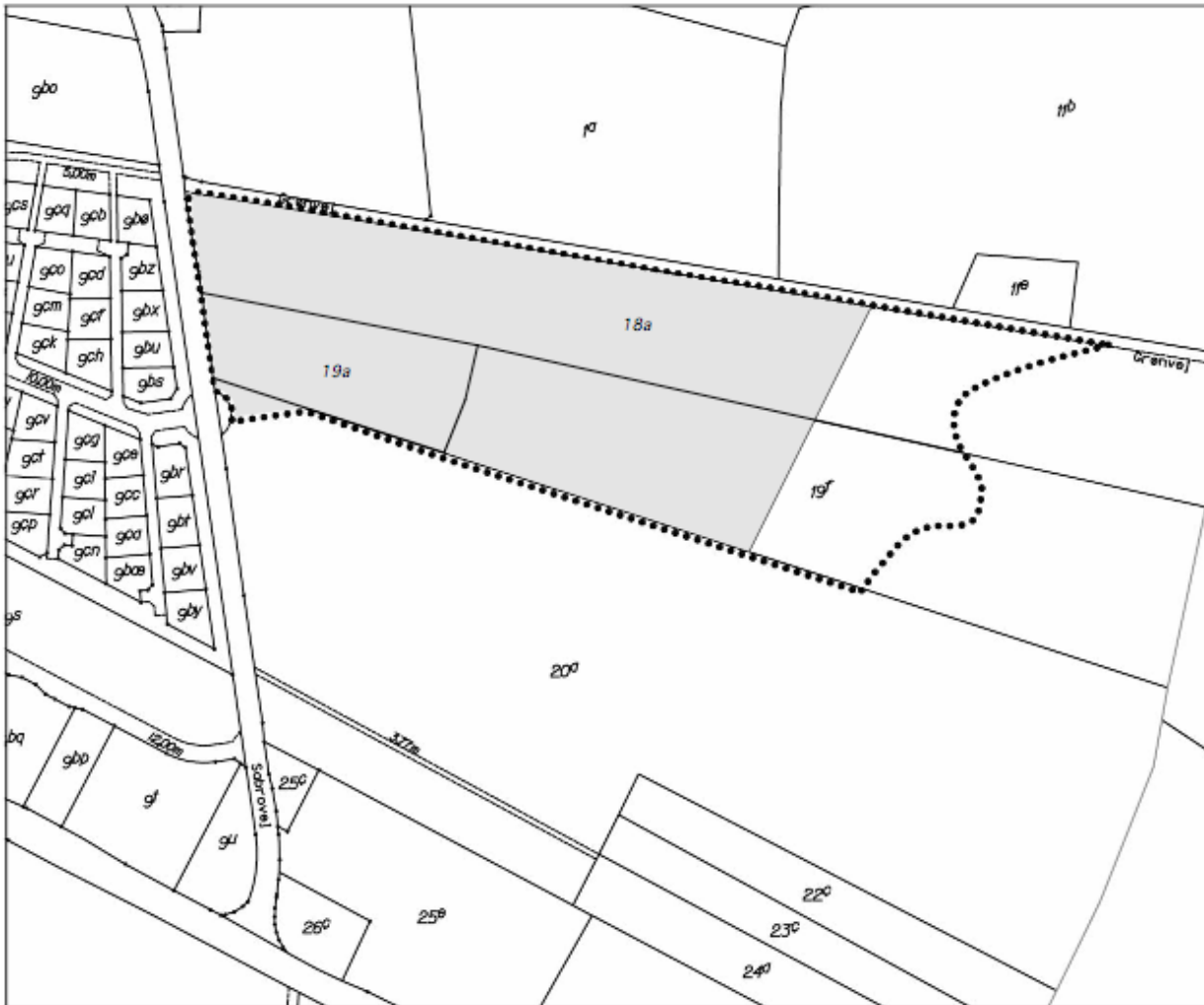
## § 2. Område og opdeling

- Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplankortet, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre: 19a, del af 20a, del af 18a og del af 19f alle Sabro by, Sabro samt alle parceller, der efter den 16.09.2005 (matrikelkortets datering) udstykkes i området. Se fodnote <sup>1</sup>.
- Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III og IV, som vist på lokalplankortet. Se fodnote <sup>1</sup>.
- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er områderne I, II og III, som vist på lokalplankortet, overført fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 20a, 18a og 19f Sabro by, Sabro. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer. Se fodnote <sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

<sup>2</sup> Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landsinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.



Matrikelkort pr. 16.09.2005 i mål 1: 4.000

..... Lokalplangrænse  
 Areal, der overføres til byzone

## § 3. Anvendelse

### Område I

Stk. 1. Området, der består af storparcellerne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende, med tilhørende fællesfaciliteter.

Stk. 2. For bebyggelse på storparceller til tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges opholdsarealer svarende til mindst 15 % af storparcellens areal.

Af opholdsarealet skal der i tilknytning til den enkelte bolig udlægges et solorienteret, privat, rektangulært opholdsareal på terræn på mindst 25 m<sup>2</sup>, med en minimumsbredde på 3,5 m.

Resten af opholdsarealet, dog mindst 5 % af storparcellens areal, skal udlægges som samlede bolignære, fælles opholdsarealer.

### **Område II**

- Stk. 3. Området er udlagt til lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse til helårsbeboelse).
- Stk. 4. På grunde med et areal under 1000 m<sup>2</sup> må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 5. På grunde med et areal over 1000 m<sup>2</sup> må der opføres eller indrettes dobbelthuse.

### **Område III**

- Stk. 6. Området er udlagt til grønne områder og til fælles friareal (med regnvandsbassin) for samtlige beboere i lokalplanområdet.

### **Område IV**

- Stk. 7. Området er udlagt til naturområde (med regnvandsbassin).

### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- Stk. 8. Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.
- Stk. 9. Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Århus Kommune, Planlægning og Byggeri.

## **§ 4. Udstykning**

### **Område I**

- Stk. 1. Udstykning i storparceller skal i princippet ske som vist på lokalplankortet. To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.
- Stk. 2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 150 m<sup>2</sup>.

### **Område II**

- Stk. 3. Udstykningen skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

Ingen grund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup> for enfamiliehuse og 500 m<sup>2</sup> for dobbelthuse.



## § 5. Trafikforhold

Stk. 1. Lokalplanens områder har vejret til de udlagte veje A-B og B-C.

Stk. 2. På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vej A-B.....	12,00 m	bred
Vej B-C .....	14,00 m	bred
Veje, mærket V .....	8,00 m	brede
Skolestier, mærket sk .....	5,00 m	brede
Naturstier, mærket s .....	2,50 m	brede

Stk. 3. Der skal sikres areal til stiforbindelse mellem punkterne a-b.

Stk. 4. Vej B-C skal i princippet anlægges som en ca. 6,5 m bred vej med vejtræer og fortov i begge sider. Vejtræerne tænkes placeret mellem kørebanen og fortovene (se principskitse på side 6).

Stk. 5. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra den tilgrænsende grund.  
Til vejen B-C må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde i område II.

Stk. 6. Vej A-B skal også betjene det kommende lokalplanområde mod syd.

Stk. 7. Vej B-C skal af hensyn til oversigtsforholdene fartsdæmpes til 30 km/t. Endvidere må der ikke forefindes genstande eller beplantning med en højde større end 0,8 m (målt over vejplan) inden for den på lokalplankortet viste oversigtslinie. Se fodnote <sup>3</sup>.

Stk. 8. Vejadgang fra vejen B-C til storparcellerne i område I skal i princippet etableres som vist på lokalplankortet

Stk. 9. Veje på de enkelte storparcellerne skal have en udlægsbredde på minimum 8,0 m.

Stk. 10. På hver storparcel skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler m.v.).

Stk. 11. I den kommende bebyggelse i område I skal der sikres en stiforbindelse fra punkt c-d, e-f, g-h, i-j og k-l, via storparcellens interne trafiksystem til område III. Stierne skal endvidere sammenbindes på tværs af storparcellen med tværgående stier for minimum hver 4. boligenhed.

Stk. 12. Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

<sup>3</sup> For denne vej skal der foreligge et af Trafik og Veje I samråd med Politiet godkendt project, før der kan udstedes tilladelser til byggeri på grunde, der har vejadgang via vejen.

- Stk. 13. I områderne I og II skal der reserveres areal til parkeringsformål i henhold til gældende retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune.
- Stk. 14. Eksisterende bebyggelse ved ejendommen Sabrovej 38 kan benytte eksisterende adgange fra Sabrovej og Grønvej. Ved yderligere udstykning, nybyggeri eller ved ændring af anvendelse, skal adgangsforholdene vurderes på ny.
- Stk. 15. Der skal, til godkendelse ved Århus Kommune, Trafik og Veje, medsendes et projekt for de i stk. 2 nævnte veje og stier.

## § 6. Teknisk forsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning på værkernes til enhver tid gældende betingelser.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

### Område I

- Stk. 1. Ny boligbebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på lokalplankortet viste byggefelter.
- Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre småbygninger kan opføres uden for byggefelterne.
- Stk. 2. Boligbebyggelsen må ikke opføres nærmere storparcellens ydre afgrænsning mod anden grund eller sti end 2,5 m, jf. §7, stk. 1 og lokalplankortet.
- Stk. 3. Der må på storparcel nr.:

1	opføres maksimalt .....	1.240 m <sup>2</sup>	etageareal
2	opføres maksimalt .....	1.241 m <sup>2</sup>	etageareal
3	opføres maksimalt .....	1.374 m <sup>2</sup>	etageareal
4	opføres maksimalt .....	1.507 m <sup>2</sup>	etageareal
5	opføres maksimalt .....	1.639 m <sup>2</sup>	etageareal
6	opføres maksimalt .....	1.925 m <sup>2</sup>	etageareal
I alt maksimalt .....		8.926 m <sup>2</sup>	etageareal
Se fodnote <sup>4</sup> .			

Der kan herudover opføres 10 m<sup>2</sup> udhuse eller småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12 og

<sup>4</sup> Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent på 35, beregnet af storparcellens areal fratrukket skønnet færdselsareal. Opmærksomheden henledes på, at det maksimalt tilladte antal m<sup>2</sup> etageareal formentlig ikke vil kunne opføres ved byggeri alene i 1 etage.

Bygningsreglementet afsnit 2.8 eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.

Stk. 4. Bygninger i område I må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Skæringen mellem ydervæg og tagflade - bortset fra gavltrekanter - må højst være 6,5 m over terræn (målt som ovenfor).

Stk. 5. Mod storparcellens ydre afgrænsning mod anden grund eller sti må højden på bebyggelsen ikke overstige 1,4 gange afstanden til skel mod anden grund eller sti. Dog må højden i alt ikke overstige 8,5 m over terræn, jf. §7, stk. 3.

De supplerende bestemmelser i Bygningsreglementet kp. 2.4 og Bygningsreglementet for Småhuse, pkt. 2.9 for visse mindre bygningsdele i relation til højde- og afstandskrav er gældende for bebyggelse efter nærværende lokalplan.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.

Stk. 6. Internt på storparcellen gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.

Stk. 7. I tilknytning til hver bolig på terræn skal der være et udendørs opholdsareal på mindst 25 m<sup>2</sup>.

Stk. 8. Til sikring af foranstående bestemmelser må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grundlag af en af Århus Kommune, Teknik og Miljø godkendt bebyggelsesplan. Se fodnote <sup>5</sup>.

#### **Planen skal redegøre for:**

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Eventuel udstykning.
- Placering af eventuelt fælleshus.
- Placering af garager/carporte (eller evt. fællesparkering).
- Placering af småbygninger og udhuse.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer (oprindeligt og fremtidigt terræn).
- Etablering af regnvandsbassiner, vandgrøfter og ny beplantning jf. §9.

<sup>5</sup> Bebyggelsesplanen sikres ved tinglyst deklaration.  
Lokalplanens bestemmelser

- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

## Område II

- Stk. 9. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Se fodnote <sup>6</sup>.
- Stk. 10. Ny boligbebyggelse skal opføres med længste facade i de på lokalplan-kortet viste facadebyggelinier.
- Stk. 11. På grunde i område II, der bebygges med dobbelthuse, skal garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser, der anbringes i skel eller nærmere skel end 2,5 m, have en afstand på mindst 2,5 m til andre bygninger på samme grund. Se fodnote <sup>7</sup>.
- Stk. 12. Bygningerne i område II må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tag-etage foruden eventuel kælder.
- Såfremt tagkonstruktionen udføres med trempel eller lignende, må bebyggelse opføres i 2 etager, dog således at den indvendige højde af den forhøjede ydervæg ikke må overstige 1,60 m.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m over terrænen (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 13. Småhusreglementets bestemmelser om bygningshøjde i forhold til modstående vejside gælder ikke i lokalplanområdet.
- Stk. 14. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod veje og vendepladser end 2,50 m.
- Stk. 15. Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fælles friarealer end 0,50 m.

## Område III

- Stk. 16. I området kan opføres enkelte mindre bygninger til fælles formål for lokalplanområdets beboere, med placeringer godkendt af Århus Kommune, Teknik og Miljø.

<sup>6</sup> Bebyggelsesprocenten beregnes af grundens areal incl. dens andel i fællesareal. Den angivne bebyggelsesprocent svarer tilnærmelsesvist til en bebyggelsesprocent af grundens nettoareal (excl. andel i fællesareal) på 26,4 .

<sup>7</sup> Bestemmelsen skal sikre, at området fremstår med en karakter af åben boligbebyggelse.



### Område IV

Stk. 17. Området skal friholdes for enhver form for bebyggelse.

#### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 18. Af støjmæssige hensyn, (jf. krav i § 10) skal opholdsarealer og bebyggelse i 1 etage placeres i en afstand på mindst 30 m fra midten af Sabrovej.  
Tilsvarende skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres i en afstand på mindst 40 m fra midten af Sabrovej.

Støjbyggelinier er angivet på lokalplankortet.

Stk. 19. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

Stk. 20. Terrænreguleringer skal ved skel ske på en sådan måde, at det fremtidige terræn vil hænge naturligt sammen over skellene.

## § 8. Bebyggelsens udseende

### Område I

Stk. 1. Bebyggelse i område I skal, indenfor den enkelte storparcel, udføres i ens materialer og med ens taghældning.  
Tagene skal udformes med symmetriske saddeltage og udføres med ca. 30° taghældning og belægges med tagsten eller tagpap med listedækning.  
Facader skal hovedsagelig udføres i teglsten evt. med mindre pudsede partier, eller lette partier med f.eks. træ- eller pladebeklædning, suppleret med partier af glas.

Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

#### Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 2. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 3. Almindelige udendørs radio- og tv-antennener - herunder parabolantennener med en diameter på indtil 100 cm – må, hvis de anbringes på bygninger, højst røge 1,00 m op over disses højeste punkt.

Parabolantenner med en diameter større end 100 cm må alene opsættes efter særlig tilladelse fra Planlægning og Byggeri.

Århus Kommune, Planlægning og Byggeri kan i enkelte tilfælde og efter en konkret vurdering af en antennes udformning - f.eks. antenner for radioamatører - tillade antenner med en større højde end angivet ovenfor.

- Stk. 4. Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Se fodnote <sup>8</sup>.

## § 9. Opholdsarealer, hegn og beplantning

- Stk. 1. Der udlægges arealer til beplantning som vist på lokalplankortet. Det udlagte beplantningsbælte langs Grønvej skal have en bredde på 3 m. Alle beplantninger skal bestå af dansk løvfældende arter. Se fodnote <sup>9</sup>.
- Stk. 2. Fælles friarealer og grønne områder for lokalplanområdet (område III) jf. § 3, stk. 6, skal i princippet placeres som vist på lokalplankortet. På de fælles friarealer kan der etableres regnvandsbassiner, i princippet placeret som vist på lokalplankortet, såfremt de udformes som rekreative vandelementer og jf. bestemmelserne i § 13.
- Stk. 3. Der skal etableres træplantning langs Sabrovej og beplantning med allétræer langs fordelingsvejen B-C, jf. §5 stk. 3. Beplantningerne skal bestå af danske, løvfældende træarter. Se fodnote <sup>8</sup>.
- Stk. 4. Beplantning langs Sabrovej og fordelingsvej B-C, beplantning samt etablering af vandgrøfter og regnvandsbassin i naturområdet (område IV), beplantningsbælte og beplantning samt udformning af fælles friarealer skal etableres efter planer godkendt af Århus Kommune, Natur og Miljø.
- Stk. 5. Langs den enkelte grunds skel mod sti og fælles opholdsareal må kun etableres levende hegn. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,30 m inde på egen grund.

I hegn mod sti og fælles opholdsareal må der på hver grund være én, højst 1 m bred åbning. For at sikre sammenhæng i lokalplanområdets opholds- / friarealer, må der ikke etableres hegn i skel mellem 2 opholdsarealer eller mellem et opholdsareal og et fælles friareal.

<sup>8</sup> Med denne bestemmelse er der ikke taget stilling til, om der i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter kan opnås tilladelse til anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

<sup>9</sup> Der henvises til "Vejledning for træplantninger", udgivet af Århus Kommune, Teknik og Miljø. Vej B-C skal i princippet beplantes som vist på principskitset side 6.

## §10. Støjforhold

Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.

## §11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- Den i § 6 nævnte tilslutning til Århus Kommunale Værkers Varmeforsyning har fundet sted.
- Der er anlagt en efter Århus Kommune, Teknik og Miljø's skøn passende del af de i § 5 nævnte veje og stier.
- Der er anlagt en efter Århus Kommune, Teknik og Miljø's skøn passende del af område III. Se fodnote <sup>10</sup>.
- Det i § 9 nævnte nye beplantninger er udført. Se fodnote <sup>9</sup>.

**Specielt gælder, at ny bebyggelse på den enkelte storparcel i område I ikke må tages i brug, før:**

- Veje, stier og parkeringspladser på den pågældende storparcel er anlagt, samt friarealer er planeret og tilsået med græs.

## §12. Grundejerforening

Stk. 1. Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.  
Se fodnote <sup>11</sup>.

Stk. 2. Ejer af ejendomme inden for områderne I og II skal være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst halvdelen af de medlemspligtige grundejere eller Århus Kommune, Planlægning og Byggeri ønsker det.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

<sup>10</sup> Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

<sup>11</sup> Supplerende bestemmelser om grundejerforening og parcellforeninger findes i deklarationen, der er udarbejdet for lokalplanområdet.

Stk. 5. Grundejerforeningen skal efter krav fra Århus Kommune, Planlægning og Byggeri sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal modtage skøde på lokalplanområdets fælles friarealer - område III, det grønne område ved Sabrovej samt naturområdet - område IV. Endvidere skal grundejerforeningen modtage skøde på de i området udlagte veje og stier i det omfang, arealerne ikke er overtaget af det offentlige.

Overdragelsen skal ske vederlagsfrit i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Foreningen skal vedligeholde de nævnte arealer og kan fastsætte regler herfor. Indtil arealerne overdrages foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren.

Foreningen skal stedse holde Århus Kommune, Planlægning og Byggeri underrettet om sin adresse.

Stk. 7. For hver af storparcellerne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 skal der stiftes en parcelforening til at varetage fælles grundejerinteresser, der udelukkende vedrører det pågældende område. Såfremt bebyggelsen i en storparcel ejes af en andelsboligforening erstatter denne forening parcelforeningen.

## **§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Udledningstilladelse fra Århus Amt, Udvalget for Miljø og Trafik.



# LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

## Kommuneplanen

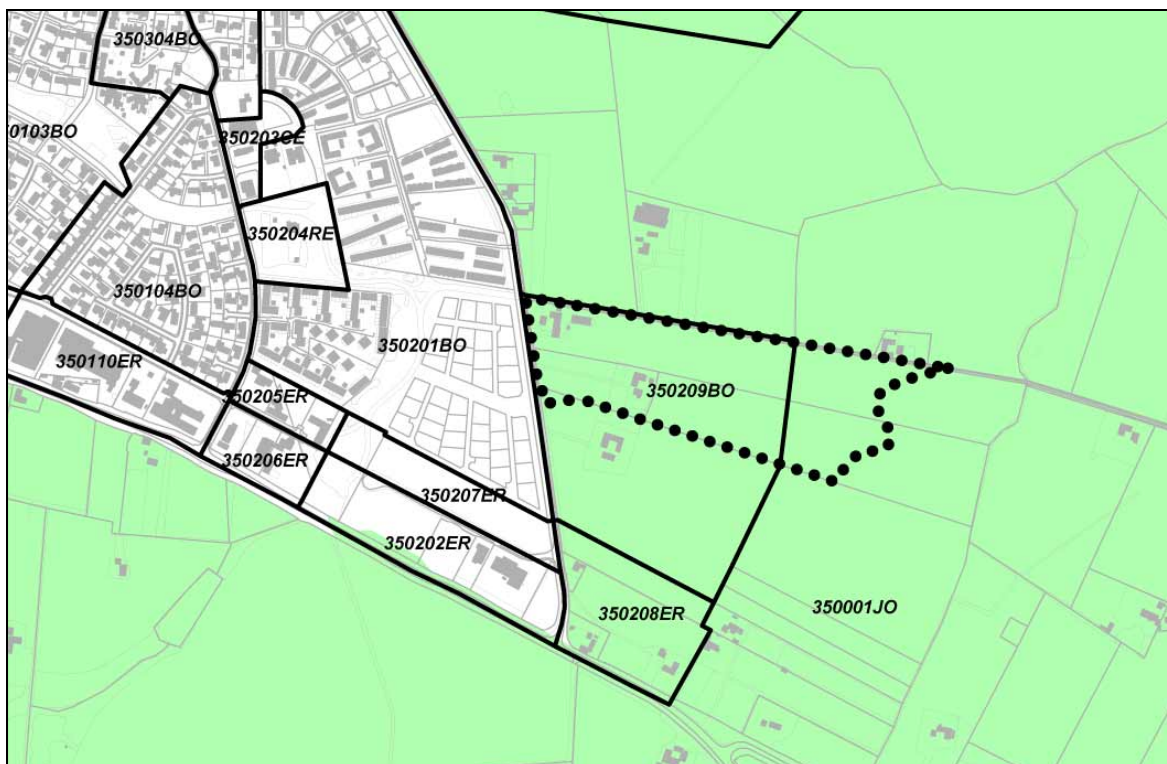
Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Kommuneplan 2001, som er vedtaget af Århus Byråd.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel. Den vestlige del af lokalplanområdet er, som vist nedenfor, beliggende i rammernes område 35.02.09 BO og den østligste del af lokalplanområdet er beliggende i rammernes område 35.00.01 JO. Områderne er beliggende i landzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet den østlige del af lokalplanområdet ligger udenfor kommuneplanens BO område. Området udenfor udlægges til rekreative arealer i form af et naturområde.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 85 til kommuneplanen for Århus Kommune. Tillægget er gengivet på side 25.



Udsnit af kommuneplanens rammekort.



Lokalplangrænse

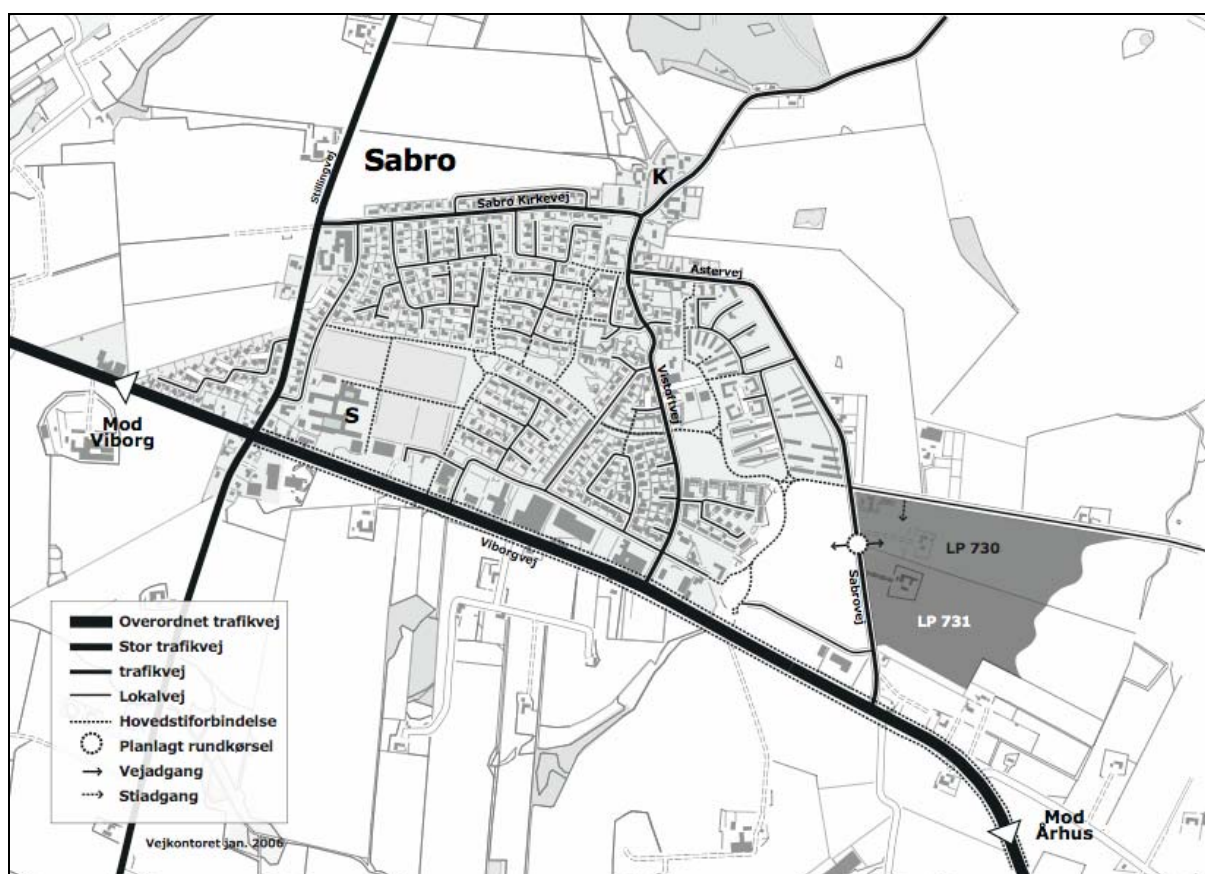
## Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sabrovej. Fra Sabrovej er der adgang til Viborgvej, og dermed adgang til det overordnede vejnet i kommunen. (se trafikstrukturkort nedefor).

Sabrovej forventes udvidet og ombygget i år 2006 på strækningen Viborgvej – Højagerparken, således at den kommer i en sådan standard, at den er egnet til at betjene de eksisterende samt nye bolig- og erhvervsområder.

Ved et fuldt udbygget lokalplanområde samt et fuldt udbygget byområde øst for Sabrovej (perspektivarealer), kan der forventes en årsdøgntrafik på skønsmæssigt 3000 – 4000 biler pr. døgn.

Fra lokalplanområdet sikres der stadig adgang til Grønvej. Herfra vil der via en sikret krydsning over Sabrovej sikres adgang til bl.a. skole og institutioner.



Trafikstrukturkort pr. januar 2006, visende de overordnede vej- og stiforhold for området.

## Arkæologiske forhold

Syd-vest for lokalplanområdet, er der registreret bopladslevn fra den tidlige jernalder. Det er uvist om bopladslevnene strækker sig ind i lokalplanområdet. Bopladslevnene er omfattet af museumslovens § 27 og kan kræves udgravet, hvis den berøres af kommende anlægsarbejder.

For at vurdere bopladsområdets udstrækning, vil det være nødvendigt, forud for byggemodningen, at prøvegrave hele området med 3 meter brede søgegrøfter placeret parallelt med ca. 20 meters mellemrum.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (boplads, gravplads, kulturlag m.v.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jf. museumslovens § 27.

## Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger i OSD-område, område for særlige drikkevandsinteresser. Såvel Sabro vandværk som Århus Kommune Værker har vandindvindingsinteresser i området. Der er ca. 1.600 m til vandværkernes nærmeste indvindingsboringer. Jordbundsforholdene for hovedparten af lokalplanområdet vurderes til at give en god naturlig beskyttelse overfor nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet, hvorimod den nord-østlige del af lokalplanområdet vurderes til at være sårbart med en ringe naturlig beskyttelse.

I en deklaration, der tinglyses på området, vil det blive bestemt, at der ikke må anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening i området, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Desuden vil deklarationen indeholde bestemmelser om kvalitet og udførelse af afløbssystem. Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer så som opløsningsmidler, olie- og benzinprodukter, som er meget mobile i jord, og som selv i relativt små mængder udgør en væsentlig forureningsrisiko.

## Forureningsforhold - jord

Affaldskontoret har pr. 10. februar 2003 ikke registreret potentiel forurenende aktivitet eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

## Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord og byggeaffald skal ske i henhold til Århus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Overskudsjord bør så vidt muligt forblive indenfor lokalplanområdets grænser.

## Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikmængden på Sabrovej er i dag så beskeden, at den ikke giver anledning til nævneværdig støjbelastning. På sigt kan der forventes en årsdøgnstrafik på skønsmæssigt 3.000-4.000 biler pr. døgn – ved et fuldt udbygget lokalplanområde samt et udbygget byområde øst for Sabrovej. På baggrund af den nordiske beregningsmodel for trafikstøj er støjniveauet fra Sabrovej efter en udbygning beregnet til ca. 62 dB(A) på døgnbasis 10 m fra vejmidte.

Af kommuneplanens støjbestemmelser fremgår det at grænseværdien for boligbebyggelse og de tilhørende friarealer ikke må overstige 55 dB(A) på døgnbasis. For at kommuneplanens støjbestemmelser kan overholdes, er der i lokalplanen optaget bestemmelse om, at bebyggelse i 1 etage og opholdsarealer skal placeres i en afstand på mindst 30 m fra midten af Sabrovej. Endvidere skal bebyggelse i mere end 1 etage placeres mindst 40 m fra midten af Sabrovej.

### **Miljøvurdering**

I henhold til § 4 i Lov om Miljøvurdering er det vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdet er kollektivt trafikbetjent med linie 111 på Vistoftvej og med linie 111 og 114 på Viborgvej. Der er stiadgang fra Vistoftvej til lokalplanområdet med en max. gangafstand på henholdsvis 600- og 700 m.

### **Institutionsforhold**

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Vuggestuen Sabro, Skovvej 35 B  
Børnehaven Sabro, Skovvej 35 A  
Fritidshjemmet Sabro, Skolevej 2

### **Teknisk forsyning**

Elforsyning sker fra:	Galten Elværk Smedeskovvej 55 8464 Galten
Vandforsyning sker fra:	Sabro vandværk Agerbækvej 7 8471 Sabro
Varmeforsyning sker fra:	Århus Kommunale Værker Bautavej 1 8000 Århus V

Kloakforsyning sker ved:	Århus Kommune, Natur og Miljø Grøndalsvej 1 8260 Viby J
Regnvand afledes via:	nyt regnvandsbassin, der etableres i området, og eksisterende dræn til Brændemosegrøft.
Spildevand skal afledes via:	nye ledninger i området. Herfra ledes vandet til ny pumpestation, der placeres syd for udstykningen og videre til eksisterende spildevandsledning syd for Viborgvej til Tilst Renseanlæg. Pumpestationen etableres i forbindelse med byggeomodning af lokalplanområde nr. 731.

### **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

Inden der kan etableres udledning af regnvand til Brændemosegrøft via det interne regnvandssystem, skal der søges en udledningstilladelse hertil fra Århus Amt, Udvalget for Miljø og Trafik.

### **Bebyggelse af området**

Ansøgning om byggeri i området skal indsendes til Århus Kommune, Planlægning og Byggeri, Kalkværksvej 10, 8100 Århus C, i overensstemmelse med Kommunens Bygherrevejledning. Nærmere oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Planlægning og Byggeri, tlf. 89 40 25 00

# LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendom eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, § 47.

Område IV udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48, under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at den på matrikelkortet markerede del overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

# TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

## Tillæg nr. 85 til Kommuneplan 2001

Som det fremgår af afsnittet "Lokalplanen og andre planer" på side 19, udlægges der i lokalplanen et nyt naturområde som ikke er indeholdt i den gældende kommuneplans rammer, derfor etableres der et nyt delområde 35.02.10 RE, hvoraf den nordlige del, af dette område, er omfattet af lokalplanen.

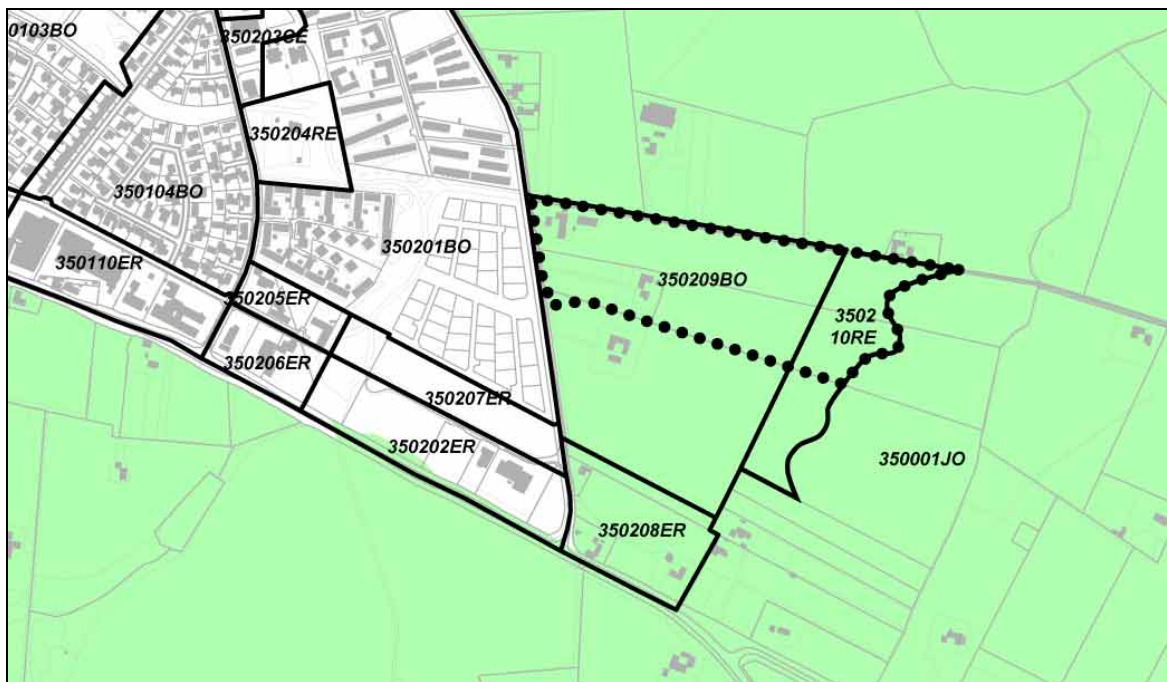
I delområde 350209 BO er der sket en mindre justering af den østlige afgrænsning.

Det nye delområde får herefter følgende rammebestemmelser:

## Delområde 35.02.10 RE

Rammebestemmelser:

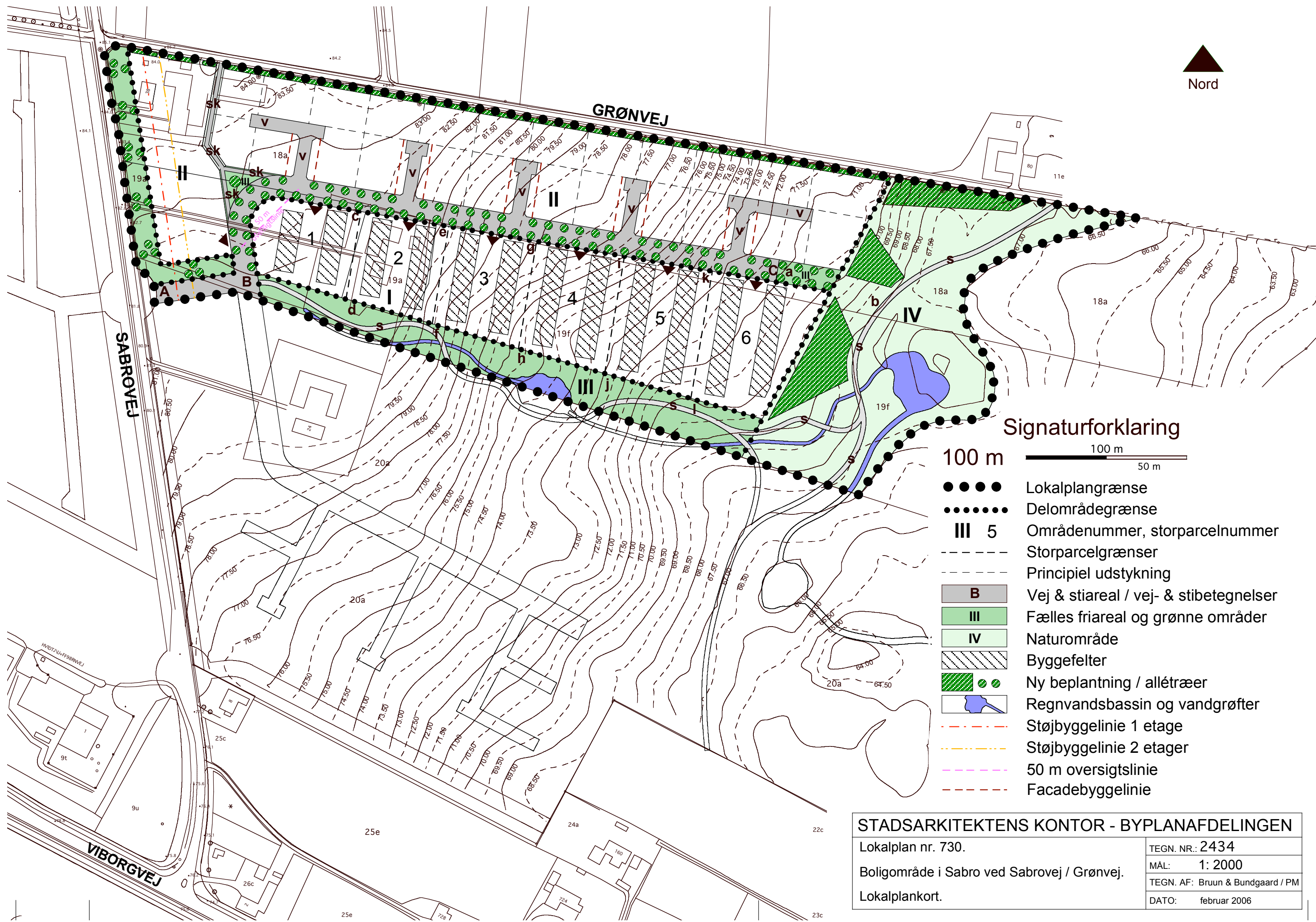
- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål.
- Området skal anvendes som et naturområde.
- Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området.
- Der må etableres beplantning og naturstier samt anlægges regnvandsbassiner og åbne afvandingsgrøfter i området.



Udsnit af kommuneplanens rammekort med tillæg.

• • • • • Lokalplanområdet





### Signaturforklaring

- 100 m
- 50 m
- III 5 Områdenummer, storparcelnummer
- - - - - Storparcelgrænser
- - - - - Principiel udstykning
- B Vej & stiareal / vej- & stibetegnelser
- III Fælles friareal og grønne områder
- IV Naturområde
- Byggefelter
- Ny beplantning / allétræer
- Regnvandsbassin og vandgrøfter
- - - - - Støjbyggelinie 1 etage
- - - - - Støjbyggelinie 2 etager
- - - - - 50 m oversigtslinie
- - - - - Facadebyggelinie

<b>STADSARKITEKTENS KONTOR - BYPLANAFDELINGEN</b>	
Lokalplan nr. 730.	TEGN. NR.: 2434
Boligområde i Sabro ved Sabrovej / Grønvej.	MÅL: 1: 2000
Lokalplankort.	TEGN. AF: Bruun & Bundgaard / PM
	DATO: februar 2006

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 730 i mødet den 8. november 2006.

Århus Byråd, den **8 DEC. 2006**

P.b.v.



Nicolai Wammen



Peter Thyssen



Bjarne Knudsen

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den *20. december 2006*